

**3 Zimmer – Loggia - Garage - Renovierungsbedarf**



**Objektnummer: 16409**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Helenenstraße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                       |
| Baujahr:                      | 1985                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 101,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,20                           |
| Kaufpreis:                    | 390.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 237,96 €                         |
| Heizkosten:                   | 81,65 €                          |
| USt.:                         | 40,13 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



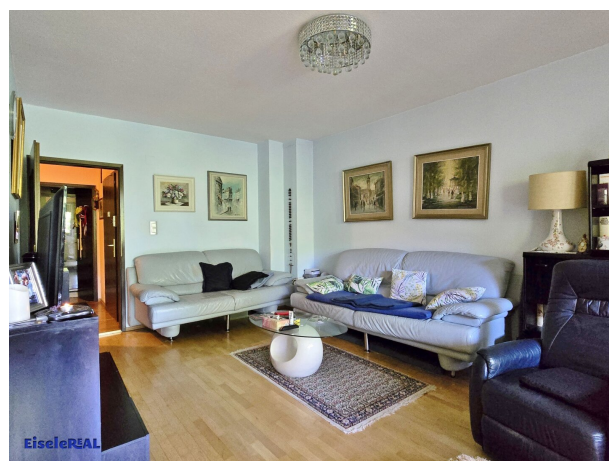
**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 16  
F +43 (1) 2533033 - 3399

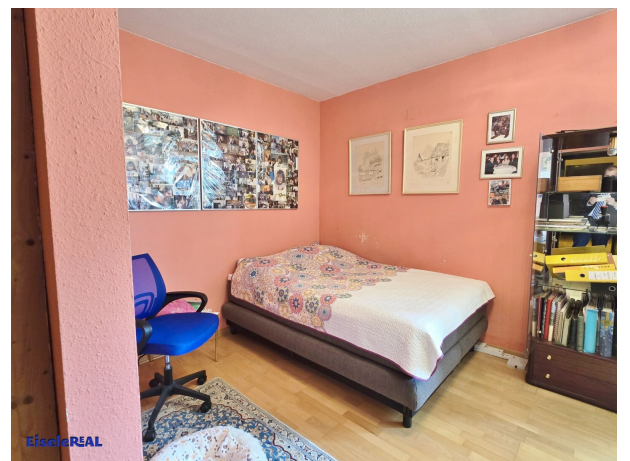
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 101m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung in einer 1985 errichteten und sehr gepflegten Wohnhausanlage der Helenenstraße in Baden. Sie befindet sich im 2. Stock mit Lift und teilt sich so auf:

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in ein sonniges Wohnzimmer mit Platz für einen gemütlichen Couch-, Ess- und Lebensbereich. Hier ist auch der Ausgang auf die traumhafte Loggia. (Die Verglasung kann teilweise geöffnet werden). Hier haben Sie Raum zum Auftanken. Die Küche ist komplett eingerichtet.

Zwei Schlafzimmer geben Raum für erholsamen Schlaf. An eines ist ein Schrankraum angeschlossen. Eine eigene Sauna befindet sich auch in der Wohnung. Das Bad ist mit Wanne und Waschbecken ausgestattet, das WC ist extra. Der praktische Abstellraum hat den Anschluss für die Waschmaschine.

Das Kellerabteil mit ca. 5m<sup>2</sup> bietet den nötigen Stauraum.

Ein Parkplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung.

Die Wohnung stammt aus 1985 und ist entsprechend sanierungsbedürftig.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* tolle Lage
- \* Bad mit Wanne
- \* extra WC
- \* Wohnbereich mit guter Logistik
- \* viel Grünflächen zur allgemeinen Nutzung in der Anlage
- \* Kindergarten und Hort
- \* viele Schultypen – Grund-, Mittel-, Höhere- und Hochschulen, Uni
- \* vielfältige Gastronomie
- \* schöne Fussgängerzone

- \* Ruine Rauhenstein in der Nähe
- \* Helenental
- \* gute Infrastruktur
- \* Supermärkte
- \* A2 und A1 in der Nähe
- \* Bus Haltestelle in direkter Nähe
- \* Badner Bahn nach Wien
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,  
ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.750m

Apotheke <2.250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.750m

Höhere Schule <7.500m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <7.250m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.750m

Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.250m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap